

**PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI PERUMAHAN DAN
UPAYA PENYELESAIAN WANPRESTASI PADA
PT. SENTANI WIRAKUSUMA**

Skripsi

Untuk memenuhi sebagian persyaratan
mencapai gelar Sarjana Hukum



**Diajukan Oleh:
Maulida Aurelly
NPM. 182302010**

**PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS EKONOMI DAN SOSIAL
UNIVERSITAS JENDERAL ACHMAD YANI YOGYAKARTA**

2022

LEMBAR PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI

PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI PERUMAHAN DAN UPAYA PENYELESAIAN WANPRESTASI PADA PT. SENTANI WIRAKUSUMA

Diajukan oleh :

Maulida Aurelly

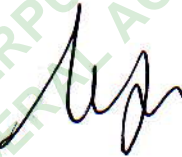
182302010

Telah mendapatkan persetujuan dari Dosen Pembimbing Skripsi untuk Ujian Skripsi :

Hari, Tanggal/Bulan/Tahun : *Jum. Ah., 8. Juli 2022...*

Menyetujui,

Pembimbing



Wahyu Adi Mudiparwanto, S.H., M.Kn.

NPP. 2019.13.0138

Mengetahui

Ketua Program Studi Hukum (S-1)



Niken Wahyuning Retno M., S.H., M.H.

NPP. 2019.13.0139

HALAMAN PENGESAHAN

**PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI PERUMAHAN DAN
UPAYA PENYELESAIAN WANPRESTASI PADA
PT. SENTANI WIRAKUSUMA**

Diajukan Oleh:
Maulida Aurelly
NPM. 182302010

Telah dipertahankan dan disahkan di depan Dewan Penguji dan dinyatakan sah sebagai salah satu syarat untuk mendapatkan gelar Sarjana Hukum Program Studi Hukum (S-1) di Fakultas Ekonomi dan Sosial Universitas Jenderal Achmad Yani Yogyakarta

Tanggal : 21 Juli 2022

Mengesahkan,

Ketua Penguji,



Ariesta Wibisono .A., S.H., M.Kn.,
M.H.

Pembimbing,



Wahyu Adi Mudiparwanto, S.H., M.Kn.

Anggota Penguji 1,



Ariesta Wibisono .A., S.H., M.Kn.,
M.H.

Anggota Penguji 2,



Niken Wahyuning Retno .M., S.H.,
M.H.

Ketua Program Studi Hukum,



Niken Wahyuning Retno Mumpuni, S.H., M.H.
NPP. 2019.13.0139

PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Maulida Aurelly

NPM : 182302010

Judul Skripsi : Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Perumahan Dan Upaya Penyelesaian Wanprestasi Pada PT. Sentani Wirakusuma

Menyatakan bahwa skripsi ini bebas dari plagiarisme. Apabila di kemudian hari ditemukan bukti bahwa saya melakukan plagiarisme, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pembatalan skripsi saya.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan penuh tanggung jawab dan tanpa adanya tekanan pihak manapun, agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya. Terima kasih atas perhatiannya.

Yogyakarta, 8 Juli 2022



Maulida Aurelly
NPM. 182302010

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT atas limpahan rahmat-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Perumahan Dan Upaya Penyelesaian Wanprestasi Pada PT. Sentani Wirakusuma**. Pada kesempatan ini penulis dengan rendah hati mengucapkan terima kasih dengan setulus-tulusnya kepada :

1. Dr. Drs. Djoko Susilo, S. T., M. T., selaku Rektor Universitas Jenderal Achmad Yani Yogyakarta.
2. Edhy Tri Cahyono, S. Si., M.M, selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Sosial Universitas Jenderal Achmad Yani Yogyakarta.
3. Niken Wahyuning Retno M., S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi S-1 Hukum Fakultas Ekonomi dan Sosial Universitas Jenderal Achmad Yani Yogyakarta.
4. Wahyu Adi Mudiparwanto, S.H., M.Kn., selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan bimbingan dan masukan kepada penulis sehingga proposal skripsi ini dapat diselesaikan.
5. Lusia Kusumawati, selaku Direktur PT. Sentani Wirakusuma yang telah membantu penulis dalam pemberian informasi dan data yang berkaitan dengan skripsi penulis.
6. Kezya Yiskadini Wirakusuma, selaku Komisaris PT. Sentani Wirakusuma yang telah membantu penulis dalam pemberian informasi dan data yang berkaitan dengan skripsi penulis.

7. Indah Septiani, selaku staff dan karyawan PT. Sentani Wirakusuma yang bersedia membantu penulis dalam pengumpulan data dan informasi seputar tempat penelitian skripsi penulis.
8. Kedua orangtua tercinta, Bapak Prihananto dan Ibu Surami yang tiada hentinya memberikan doa dan kasih sayangnya dalam mendidik dan memberikan nasihat serta motivasi untuk dapat menyelesaikan studi pendidikan.
9. Saudara kandung sekaligus kakak tercinta Efrilia Larasati yang senantiasa memberikan doa, dukungan baik materiil maupun imateriil, dan semangat dalam menempuh studi pendidikan.
10. Fahya Nurangraini, selaku *partner in crime* penulis dalam hal kuliner dan wisata Yogyakarta yang senantiasa memberikan dukungan, motivasi, es durian kocok, dan menemani selama masa bimbingan berlangsung.
11. Teman sekaligus keluarga kedua di Organisasi Unit Kegiatan Mahasiswa Taekwondo Universitas Jenderal Achmad Yani Yogyakarta yang memberikan dukungan, doa, dan motivasi kepada penulis.
12. Idola sekaligus panutan penulis dalam hal bermusik Kirk Hammet gitaris Metallica dan Fiersa Besari.
13. Teman-teman seperjuangan program studi hukum Universitas Jenderal Achmad Yani Yogyakarta yang senantiasa memberikan dukungan dalam menyelesaikan proposal ini.

Penulis menyadari, skripsi ini masih banyak kelemahan dan kekurangannya. Oleh karena itu kritik dan saran yang membangun akan diterima dengan senang hati.

Yogyakarta, 8 Juli 2022



Maulida Aurelly
NPM. 182302010

UNIVERSITAS JENDERAL ACHMAD YANI YOGYAKARTA
PERPUSTAKAAN

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERNYATAAN	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR LAMPIRAN	xi
ABSTRAK	xiii
RINGKASAN	xiv

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Orisinalitas Penelitian.....	6
E. Hipotesis.....	9
F. Definisi Operasional.....	10

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian.....	12
1. Pengertian Perjanjian.....	12
2. Asas-Asas Perjanjian.....	13
3. Unsur-Unsur Perjanjian.....	15
4. Syarat Sah Perjanjian.....	17
5. Tahapan Perjanjian.....	19
6. Berakhirnya Perjanjian.....	20
B. Tinjauan Umum Mengenai Jual Beli.....	23
C. Tinjauan Umum Mengenai Perumahan.....	25
D. Tinjauan Umum Mengenai Wanprestasi.....	26
E. Tinjauan Umum Mengenai Perlindungan Konsumen.....	28

BAB III METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian.....	30
B. Pendekatan Penelitian.....	31
C. Objek dan Subjek Penelitian.....	31
D. Sumber Data Penelitian.....	31
E. Analisis Data.....	34

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Perumahan Pada PT. Sentani Wirakusuma.....	35
B. Penyelesaian Permasalahan Apabila Terjadi Wanprestasi Dalam Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Perumahan Pada PT. Sentani Wirakusuma.....	54

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan.....	69
B. Saran.....	70

DAFTAR PUSTAKA.....	71
----------------------------	-----------

LAMPIRAN.....	76
----------------------	-----------

UNIVERSITAS JENDERAL ACHMAD YANI YOGYAKARTA
PERPUSTAKAAN

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Skema Sumber Perikatan.....	56
--	----

UNIVERSITAS JENDERAL ACHMAD YANI YOGYAKARTA
PERPUSTAKAAN

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Lembar Pengajuan Judul Skripsi.....	75
Lampiran 2 Jadwal Ujian Seminar Proposal.....	79
Lampiran 3 Berita Acara Pelaksanaan Seminar Proposal.....	80
Lampiran 4 Surat Izin Penelitian.....	83
Lampiran 5 Balasan Surat Izin Penelitian Oleh PT. Sentani Wirakusuma.....	84
Lampiran 6 Halaman Pengesahan Revisi Proposal Skripsi.....	85
Lampiran 7 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Perumahan.....	86
Lampiran 8 Akta Jual Beli Perumahan.....	96
Lampiran 9 Hasil Wawancara Dengan Direktur PT. Sentani Wirakusuma.....	102
Lampiran 10 Hasil Wawancara Dengan Karyawan/Staff PT. Sentani Wirakusuma.....	106
Lampiran 11 Kartu Bimbingan Skripsi.....	109
Lampiran 12 Dokumentasi Penelitian di PT. Sentani Wirakusuma.....	110
a. Foto bersama direktur PT. Sentani Wirakusuma Ibu Lusia Kusumawati setelah melakukan wawancara.....	110
b. Foto bersama staff/karyawan PT. Sentani Wirakusuma setelah melakukan wawancara.....	111
c. Foto bersama beberapa konsumen perumahan saat melakukan wawancara.....	112
d. Foto perumahan Graha Matoa.....	113
e. Foto Kantor PT. Sentani Wirakusuma.....	116
Lampiran 13 Jadwal Penelitian.....	117

Lampiran 14 Cek Plagiarisme Tugas Akhir.....118

UNIVERSITAS JENDERAL ACHMAD YANI YOGYAKARTA
PERPUSTAKAAN